

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Setiap orang berhak mempunyai tempat tinggal sebagaimana dituangkan dalam Pasal 28H ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945. Negara bertanggung jawab melindungi segenap bangsa Indonesia melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman agar masyarakat mampu bertempat tinggal serta menghuni rumah yang layak dan terjangkau di dalam lingkungan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan di seluruh wilayah Indonesia, sebagaimana disebutkan dalam Penjelasan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman. Implementasi penerapan Pasal 28H ayat (1) UUD 1945 dengan dibentuknya Undang-Undang Nomor 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun (selanjutnya disebut UURS). Kebutuhan dasar manusia selain sandang dan pangan adalah kebutuhan akan rumah sebagai tempat tinggal atau sering disebut kebutuhan papan. Sudah sewajarnya jika setiap manusia mempunyai tempat tinggal yang layak sehingga dapat merasakan kenyamanan dalam menjalani hidup. Pemenuhan kebutuhan akan rumah sebagai tempat tinggal di kota selama ini dilakukan melalui pembangunan perumahan secara horizontal. Cara pemenuhan kebutuhan ini tidak dapat dilakukan secara terus menerus disebabkan oleh persediaan tanah di perkotaan yang terbatas. Solusi

pemenuhan akan kebutuhan tersebut dapat ditempuh melalui pembangunan rumah susun.

Pembangunan rumah susun merupakan salah satu alternatif pemecahan masalah kebutuhan akan perumahan dan pemukiman terutama di perkotaan yang jumlah penduduknya terus meningkat, karena pembangunan rumah susun dapat mengurangi penggunaan tanah, membuat ruang-ruang terbuka kota lebih lega dan dapat digunakan sebagai suatu cara untuk peremajaan kota bagi daerah yang kumuh (Arie S. Hutagalung, 1998: 2). Pembangunan rumah susun diatas sebidang tanah secara optimal dapat digunakan untuk menjadi tempat tinggal bertingkat yang dapat menampung sekian dan sebanyak mungkin orang. Melalui pembangunan rumah susun optimasi penggunaan tanah secara vertikal sampai beberapa tingkat akan lebih efektif daripada optimasi penggunaan tanah secara horizontal (Ridwan Halim, 1990: 299).

Istilah Apartemen dalam bahasa Belanda disebut *appartement* atau *apartement*. Dalam bahasa Indonesia, diartikan bagian dari tempat kediaman/tinggal berupa kamar, ruang/bilik, yang disebut *kamer* atau *verrtrek* oleh bangsa Belanda. Dalam bahasa Belanda istilah apartemen disebut *appartementsrecht*, yang bisa diartikan ganda yaitu hukum apartemen maupun hak atas apartemen (Adrian Sutedi, 2012: 275). Dalam praktik dikenal adanya:

- a) Rumah susun sederhana yang pada umumnya dihuni oleh masyarakat berpenghasilan rendah;
- b) Rumah susun menengah (apartemen) biasanya dijual atau disewakan oleh pengembang swasta (developer) atau Perumnas kepada masyarakat konsumen menengah ke bawah;
- dan c) Rumah susun mewah

(Kondominium) oleh pengembang swasta biasanya dijual kepada masyarakat menengah ke atas dan kepada orang asing (Herlien Budiono, 2017: 4). Berdasarkan hal tersebut apartemen termasuk dalam kategori rumah susun menengah, sehingga pada umumnya rumah susun disebut juga dengan Apartemen.

Pengertian rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal dan arah vertikal yang terbagi dalam satuan-satuan yang masing-masing jelas batas-batasnya, ukuran dan luasnya, dapat dimiliki dan dihuni secara terpisah. Selain satuan-satuan yang penggunaannya terpisah, ada bagian bersama dari bangunan tersebut serta benda bersama dan tanah bersama yang di atasnya didirikan rumah susun, karena sifat dan fungsinya harus digunakan dan dinikmati bersama dan tidak dapat dimiliki perseorangan (Adrian Sutedi, 2012: 187). Dalam Pasal 1 angka 3 UURS disebutkan bahwa satuan rumah susun yang selanjutnya disebut Sarusun adalah unit rumah susun yang tujuan utamanya digunakan secara terpisah dengan fungsi utama sebagai tempat hunian dan mempunyai sarana penghubung ke jalan umum.

Seiring dengan perkembangan ekonomi nasional, bisnis apartemen merupakan salah satu cara berinvestasi yang banyak dilakukan oleh pengusaha di bidang properti. Investasi yang dilakukan untuk mendapatkan keuntungan dengan cara melakukan jual beli unit apartemen. Dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUHPerdata) disebutkan bahwa Jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu

mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar sejumlah harga yang telah dijanjikan.

Jual beli sarusun dilakukan melalui 2 (dua) bentuk perjanjian (Nurhasan Ismail, 2017: 5 dan 7), yaitu: pertama, Perjanjian pendahuluan yang dituangkan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (untuk selanjutnya disingkat menjadi PPJB) yang digunakan dalam proses jual beli sarusun pada tahap pembangunan atau masih berlangsung, dan kedua yaitu Perjanjian Jual Beli yang digunakan sebagai dasar dilaksanakan jual beli yang sesungguhnya yaitu setelah pembangunan sarusun selesai, sehingga tunduk pada ruang lingkup hukum pertanahan, maka harus dibuat dengan Akta Jual Beli (untuk selanjutnya disingkat menjadi AJB). Berdasarkan hal tersebut, jual beli sarusun tidak hanya mengacu pada hukum pertanahan, tetapi juga mengacu pada hukum perdata, karena jual beli sarusun dalam pembangunannya tidak dapat dilakukan dalam waktu yang singkat dan menghabiskan biaya yang besar. Pembangun sarusun membutuhkan pemasukan dana yang besar dan cepat agar sarusun dapat segera terbangun, sehingga mengacu pada Pasal 42 ayat (1) UURS, bahwa Pelaku Pembangunan dapat melakukan pemasaran sebelum pembangunan sarusun dilaksanakan.

Menurut Subekti (Subekti, 2002: 75), perjanjian pengikatan jual beli adalah perjanjian antara pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut antara lain adalah sertipikat belum ada, karena masih dalam proses, belum terjadinya pelunasan harga. Perjanjian pengikatan jual beli

sering disebut PPJB, perjanjian pendahuluan, atau perjanjian akan jual beli. Objek yang diperjualbelikan dalam PPJB yaitu barang atau objek yang dibeli oleh konsumen, seperti rumah, rumah toko, sarusun/ apartemen. Cara pembayaran dalam PPJB melalui mekanisme atau tata cara pembayaran nilai jual/ harga jual rumah atau sarusun atau apartemen yaitu tunai, angsuran, fasilitas KPR (Yusuf Shofie, 2003: 77-78).

PPJB termasuk kontrak komersial dalam dunia bisnis karena bertujuan mendapatkan keuntungan atas penjualan suatu obyek. Pada dasarnya kontrak berasal dari perbedaan atau ketidaksamaan kepentingan di antara para pihak. Dalam kontrak bisnis pertanyaan mengenai sisi kepastian dan keadilan akan tercapai apabila perbedaan diantara para pihak terakomodasi melalui mekanisme hubungan kontraktual yang bekerja secara proporsional. Asas Proporsionalitas dalam kontrak diartikan sebagai asas yang mendasari pertukaran hak dan kewajiban para pihak sesuai proporsi atau bagiannya. Proporsionalitas pembagian hak dan kewajiban ini yang diwujudkan dalam seluruh proses hubungan kontraktual, baik pada fase prakontraktual, pembentukan kontrak, maupun pelaksanaan kontrak. Asas proporsionalitas tidak mempermasalahkan keseimbangan (kesamaan) hasil, namun lebih menekankan proporsi pembagian hak dan kewajiban diantara para pihak (Agus Yudha Hernoko, 2010: 31).

Asas proporsionalitas dapat dicermati dari substansi klausul-klausul kontrak yang disepakati para pihak. Berikut contoh klausul kontrak komersial yang mencerminkan asas proporsionalitas, (Agus Yudha Hernoko, 2010: 200-

207, 213) sebagai berikut: 1) bidang jasa perbakan dalam perjanjian kredit, terdapat klausul, yaitu: penetapan besarnya bunga oleh pihak bank, penggunaan dana, serta bunga, provisi, dan denda keterlambatan; 2) dalam kontrak jual beli tenaga listrik, terdapat klausul, yaitu: ketentuan teknis, biaya penyambungan dan uang jaminan, denda keterlambatan, pemutusan, serta larangan mengalihkan tenaga listrik; dan 3) dalam kontrak leasing (lease agreement), terdapat klausul, yaitu: hak opsi, pernyataan dan jaminan, denda keterlambatan pembayaran, asuransi, serta resiko cacat tersembunyi atau karena pemakaian. Dalam beberapa produk perundang-undangan di Indonesia kandungan asas proporsionalitas telah diadopsir sebagai pedoman dalam menyusun kontrak-kontrak komersial tertentu. Beberapa produk perundangan yang mengadopsi substansi asas proporsionalitas dalam klausul-klausul kontraknya, antara lain sebagai berikut: 1) Dalam bidang bisnis waralaba (Franchise): Peraturan Pemerintah No.42 Tahun 2007 tentang Waralaba; 2) Dalam perjanjian jaminan: Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, dan Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia.

Pada umumnya jual beli apartemen antara pelaku pembangun dengan pembeli didasarkan pada perjanjian yang telah diterapkan secara sepihak oleh pelaku usaha berupa perjanjian baku/ *standard contract* dalam bentuk PPJB yang telah disiapkan oleh pelaku usaha. Perjanjian tersebut mengandung ketentuan yang berlaku umum dan konsumen hanya memiliki dua pilihan menyetujui atau menolak, sehingga hal tersebut menimbulkan posisi dan

perlindungan yang kurang seimbang terhadap konsumen. Lahirnya Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen diharapkan upaya perlindungan konsumen di Indonesia yang selama ini dianggap kurang diperhatikan bisa menjadi lebih diperhatikan. Berkaitan dengan Undang-Undang Perlindungan Konsumen, dalam transaksi jual beli apartemen pelaku pembangunan rumah susun serupa dengan definisi Pelaku Usaha sebagaimana diatur dalam Pasal 1 butir 3 yaitu:

“Setiap orang perseorangan atau badan usaha, baik yang berbentuk badan hukum maupun bukan badan hukum yang didirikan dan berkedudukan atau melakukan kegiatan dalam wilayah hukum negara Republik Indonesia, baik sendiri maupun bersama-sama melalui perjanjian menyelenggarakan kegiatan usaha dalam berbagai bidang ekonomi.”

Pembeli apartemen atau Pemilik serupa dengan definisi Konsumen sebagaimana diatur dalam Pasal 1 butir 2 yaitu: setiap orang pemakai barang dan/atau jasa yang tersedia dalam masyarakat, baik bagi kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain maupun makhluk hidup lain dan tidak untuk diperdagangkan. Konsumen yang dimaksud dalam Undang-Undang tersebut adalah konsumen akhir.

Apartemen yang dibangun oleh Pelaku Pembangun dan kemudian dijual lagi kepada konsumen tidak hanya dengan sistem pembayaran lunas. Tidak setiap orang mempunyai kemampuan untuk membeli apartemen dengan sistem pembayaran lunas disebabkan oleh keterbatasan kemampuan ekonomi, untuk memberikan kesempatan kepada konsumen agar dapat memiliki apartemen dapat ditempuh dengan cara pembelian apartemen secara kredit. Pembelian apartemen dengan sistem kredit tentunya melibatkan Bank yaitu pihak yang

menyediakan dana atau pembiayaan pemilikan untuk pembelian apartemen secara kredit melalui perjanjian utang piutang atau perjanjian kredit dengan pembeli apartemen (Urip Santoso, 2014: 231). Dilihat dari segi cara menentukan harga (Kasmir, 2005: 38), bank terbagi dalam 2 kelompok, yaitu bank yang berdasarkan prinsip konvensional dan bank yang berdasarkan prinsip syariah.

Proses penjualan rusun komersial atau apartemen dapat dilakukan dalam 3 (tiga) periode waktu (Nurhasan Ismail, 2017: 5), yaitu: 1) *Pre-Project Selling* merupakan penjualan rusun pada periode pembangunan rusun belum dimulai melalui proses pemasaran; 2) *Ongoing-Project Selling* merupakan proses penjualan pada saat pembangunan rumah susun sedang berlangsung dan belum selesai; dan 3) *Post-Project Selling* merupakan proses penjualan setelah pembangunan rusun sudah selesai dan siap untuk digunakan atau ditempati. Permasalahan yang sering terjadi terhadap proses penjualan apartemen yaitu pada tahap pembangunan rusun akan dilaksanakan (*Pre-Project Selling*) atau pada tahap pembangunan rusun masih berlangsung (*Ongoing-Project Selling*) karena obyek yang dipasarkan berupa apartemen belum atau masih dalam proses pembangunan atau dengan kata lain belum jadi, sehingga menempatkan konsumen dalam situasi penuh resiko yaitu kemungkinan pembangun wanprestasi dengan tidak menyelesaikan pembangunan apartemen padahal konsumen sudah membayar uang muka atau melunasi harga apartemen yang mereka beli.

Adapun permasalahan yang akan dikaji muncul pada tahap Pre-Project Selling bahwa Apartemen Taman Melati di Sleman telah dipasarkan sebelum dimulai pembangunan sehingga ada konsumen yang membeli pada tahun 2015, namun perjanjiannya baru dituangkan kedalam PPJB pada tahun 2017. Menurut penulis penerapan asas proporsionalitas dalam PPJB tersebut perlu dikaji demi terwujudnya keadilan berkontrak dalam proses jual beli apartemen. Berdasarkan hasil riset Statistik Perbankan Indonesia yang dirilis Otoritas Jasa Keuangan (OJK) ditemukan data presentase peningkatan kredit macet atau *Non Performing Loan* (NPL) pemilikan apartemen atau rumah tinggal, sebagai berikut (www.btnproperti.co.id/blog/banyak-spekulan-kredit-bermasalah-apartemen-naik-0-8-persen-1510.html, diakses pada tanggal 22 Desember 2017 pukul 17.00 WIB):

Bulan/ Tahun	Mei 2016	April 2017	Mei 2017
NPL (Non Performing Loan)	1,76 %	2,4 %	2,5 %

Apartemen Taman Melati di Sleman hingga kini masih dalam proses pembangunan dan pemasaran, sehingga perlu dikaji perlindungan terhadap konsumen sebagai pembeli dan pihak ketiga yang menjadi kreditur dalam hal ini adalah Bank dalam jual beli unit apartemen tersebut mengingat presentase kenaikan kredit macet apartemen masih terjadi dari hasil riset OJK. Dalam Pasal 10 PPJB Apartemen Taman Melati disebutkan bahwa SHM Sarusun diserahkan kepada pembeli selambat-lambatnya 48 bulan setelah serah terima unit kepada pembeli, artinya maksimal dalam jangka waktu 4 tahun posisi

konsumen dan pihak ketiga yaitu bank masih beresiko karena mereka baru memiliki unit apartemen secara fisik, sedangkan bukti kepemilikan berupa SHM Sarusun belum dikeluarkan dari pihak pengembang. Berdasarkan hal tersebut, penulis akan mengkaji lebih dalam dengan judul “PENERAPAN ASAS PROPORSIONALITAS PADA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI APARTEMEN TAMAN MELATI DI SLEMAN (STUDI KASUS AP DAN AF)”.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan Latar Belakang yang telah dipaparkan, maka dirumuskan rumusan masalah sebagai berikut:

- 1) Bagaimana penerapan asas proporsionalitas pada PPJB Apartemen Taman Melati di Sleman ditinjau dari Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun?
- 2) Bagaimana perlindungan terhadap konsumen dan pihak ketiga yang menjadi kreditur bagi konsumen dalam jual beli unit Apartemen Taman Melati di Sleman?

C. Tujuan Penelitian

Sesuai dengan Rumusan Masalah maka tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut:

- 1) Untuk mengetahui dan mengkaji penerapan asas proporsionalitas pada PPJB Apartemen Taman Melati ditinjau dari Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.

- 2) Untuk mengetahui dan mengkaji perlindungan terhadap konsumen dan pihak ketiga yang menjadi kreditur bagi konsumen dalam jual beli unit Apartemen Taman Melati di Sleman.

D. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan berguna untuk:

- 1) Manfaat Teoritis

Manfaat teoritis penelitian ini dapat berguna untuk menambah wawasan yang baru serta memberikan kontribusi dalam hal pengembangan ilmu pengetahuan dan ilmu hukum khususnya di bidang hukum bisnis mengenai jual beli apartemen dan perlindungan terhadap konsumen dan bank.

- 2) Manfaat Praktis

Manfaat Praktis penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi, kontribusi, dan pemikiran hukum terhadap pihak-pihak terkait, yaitu: berguna untuk:

- a) Konsumen dan masyarakat, seperti pembeli apartemen.
- b) Pelaku Pembangunan rumah susun, seperti Developer.
- c) Pihak Kreditur, yaitu Bank.
- d) Para Akademisi.
- e) Penulis sendiri.

E. Keaslian Penelitian

Penelitian dengan judul “Penerapan Asas Proporsionalitas Pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli Apartemen Taman Melati Di Sleman (Studi

Kasus AP dan AF)” merupakan karya asli penulis, belum pernah ditulis oleh orang lain, baik judul maupun permasalahannya, sehingga penelitian ini bukan merupakan plagiasi dari hasil karya milik orang lain. Beberapa tesis yang memiliki kesamaan tema, dengan permasalahan yang berbeda, antara lain:

1. Aneke Cyntia, Nomor Mahasiswa: 11/323153/PHK/06800, Magister Kenotariatan, Program Pascasarjana Universitas Gajah Mada, Tahun 2013, menulis Tesis dengan judul “Tanggung Jawab Developer Sebagai Upaya Perlindungan Konsumen Dalam Pembelian Rumah di Perumahan The Green Court (Studi Kasus PT.Nuansa Hijau Lestari)”, Rumusan masalahnya yaitu:

- 1) Apakah permasalahan hukum dalam proses pembelian rumah di Perumahan The Green Court yang berstatus HGB diatas HPL?
- 2) Bagaimanakah bentuk tanggung jawab developer PT.Nuansa Hijau Lestari sebagai upaya perlindungan konsumen dikaitkan dengan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen?

Hasil penelitiannya yaitu:

- 1) Perumahan The Green Court dibangun oleh PT.Nuansa Hijau Lestari yang bekerja sama dengan Perum Perumnas dengan status hak atas tanah HGB diatas HPL. Permasalahan yang terjadi pada tahap pra transaksi sampai tahap pasca transaksi, meliputi struktur bangunan yang tidak sesuai dengan spesifikasi bangunan, klausul PPJB yang memberatkan konsumen, konsumen yang tidak dapat membayar cicilan

angsuran rumah dan mengalihkan kepemilikan unit rumah kepada pihak ketiga, serta konsumen yang ingin melakukan peningkatan sertipikat hak menjadi sertipikat Hak Milik.

- 2) Developer selaku pelaku usaha membuktikan kesalahannya dan bertanggung jawab atas permasalahan yang terjadi. Bentuk tanggung jawab developer adalah tanggung jawab secara *contractual liability*, *product liability*, dan *professional liability*.

2. Dwi Nurhayati Fitriyani, Nomor Mahasiswa: 12/338611/PHK/07366, Magister Kenotariatan, Program Pascasarjana Universitas Gajah Mada, Tahun 2014, menulis Tesis dengan judul “Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Dalam Jual Beli Satuan Rumah Susun Dengan Sistem Pemesanan (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 286/Pdt.G/2012/Jkt-Sel)”, Rumusan masalahnya yaitu:

- 1) Hal-hal apa saja yang melatarbelakangi timbulnya gugatan konsumen Nomor 286/Pdt.G/2012/Jkt-Sel kepada pengembang dalam kasus jual beli tersebut?
- 2) Bagaimana bentuk perlindungan hukum bagi pembeli satuan rumah susun dalam jual beli dengan sistem pemesanan tersebut?

Hasil penelitiannya yaitu:

- 1) Hal-hal yang melatarbelakangi timbulnya gugatan konsumen Nomor 286/Pdt.G/2012/Jkt-Sel kepada pengembang, antara lain: adanya ketidaksesuaian luas unit dalam PPJB dengan luas unit dalam sertipikat hak, dan adanya keterlambata penyerahan unit yang disebabkan oleh

wanprestasinya pengembang yang tidak dapat menyerahkan unit pada waktu yang telah diperjanjikan. Keterlambatan disebabkan oleh estimasi waktu penyelesaian yang ditargetkan oleh pengembang tidak terpenuhi sehingga serah terima unit mengalami keterlambatan. Keterlambatan penyerahan sertifikat disebabkan adanya waktu tertentu yang diperjanjikan untuk penyerahan sertifikat, padahal penyelesaian sertifikat berkaitan dengan kewenangan instansi lain terutama Kantor Pertanahan.

- 2) Bentuk perlindungan hukum bagi pembeli satuan rumah susun dalam jual beli dengan sistem pemesanan adalah dengan dibuatnya PPJB sebagai bentuk upaya perlindungan hukum preventif. PPJB mengatur klausul-klausul yang harus dipenuhi oleh para pihak, dilengkapi dengan ketentuan mengenai denda. Upaya perlindungan hukum represif bagi pihak yang dirugikan dapat dilakukan dengan pengajuan gugatan ke Pengadilan Negeri yang disepakati apabila dalam pelaksanaan terdapat hal yang tidak sesuai dengan perjanjian. Selain itu konsumend apat menuntut hak-haknya sesuai dengan Pasal 4 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.
3. Sonia Margaretha Saragih, Nomor Mahasiswa: 145202218, Magister Ilmu Hukum, Program Pascasarjana Universitas Atmajaya Yogyakarta, Tahun 2015, menulis Tesis dengan judul “Perlindungan Hukum Terhadap Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Berdasarkan Asas Pemisahan Horizontal”, Rumusan masalahnya yaitu: Bagaimanakah perlindungan hukum terhadap

pemegang hak milik atas satuan rumah susun jika hak sekunder tanah berakhir?

Hasil penelitian: asas pemisahan dalam penerapannya dalam sistem rumah susun, inkonsisten dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun karena dalam hak milik atas satuan rumah susun terdapat tanah bersama dan benda bersama yang merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan. Asas pemisahan horizontal tidak efektif digunakan pada masa sekarang mengingat bangunan-bangunan yang didirikan sudah menggunakan model permanen. Asas pemisahan horizontal akan relevan jika diterapkan pada masa lampau dimana bangunan didirikan dengan model semi permanen. Asas *lex specialis derogat legi generali* digunakan untuk menyelesaikan konflik hukum diatas. Asas *lex specialis* digunakan untuk mengecualikan asas pemisahan horizontal terhadap rumah susun. Asas yang digunakan untuk mengecualikan asas pemisahan horizontal adalah dengan menggunakan asas perlekatan. Bangunan menjadi bagian dari tanahnya, oleh karena itu dengan sendirinya bangunan tunduk terhadap ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku pada tanahnya (hukum tanah).

4. Imelda Gunawan, Nomor Mahasiswa 15/387875/PHK/08981, Magister Kenotariatan, Program Pascasarjana Universitas Gadjah Mada, Tahun 2017, menulis Tesis dengan judul “Kajian Yuridis Penerapan Asas Proporsionalitas Pada Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Studi Kasus Putusan Nomor: 17/Pdt.G/2014/Pn.Sbr)”, Rumusan masalahnya yaitu:

- 1) Bagaimana pertimbangan hakim dalam memutus Putusan Nomor 17/Pdt.G/2014/PN.SBR sehingga putusan tidak mengabulkan tuntutan wanprestasi pihak penggugat?
- 2) Bagaimana peran notaris dalam penerapan asas proporsionalitas pada akta perjanjian pengikatan jual beli berdasarkan Putusan Nomor 17/Pdt.G/2014/PN.SBR dikaitkan dengan Pasal 15 ayat (2) huruf e UUJNP?

Hasil penelitiannya yaitu:

- 1) Pertimbangan Hakim dalam memutus Putusan Nomor 17/pdt.g/2014/pn.sbr sehingga putusan tidak mengabulkan tuntutan wanprestasi pihak penggugat karena Tergugat mempunyai itikad baik dan telah melaksanakan isi perjanjian berupa melunasi harga atas obyek perjanjian senilai Rp. 13.000.000.000,- dan melakukan pembangunan masjid 90%. Dalam PPJB Nomor 4 Tanggal 3 November 2013 unsur aksidentalanya tidak dituangkan secara jelas dan rinci bahwa tenggang waktu mengenai pembangunan masjid hanya sesuai kesepakatan para pihak, sehingga Tergugat tidak dapat dikatakan melakukan wanprestasi karena tidak ada tenggang waktu dan pengaturan lebih lanjut mengenai pembangunan masjid. Itikad baik Tergugat dapat menembus mengikatnya perjanjiannya yang dibuat para pihak (Asas *Pacta Sunt Servanda*), karena unsur aksidentalia dalam PPJB tidak disebutkan secara jelas dan rinci, serta sebelum penandatanganan AJB Para Penggugat telah mengetahui dan sepakat bahwa pembangunan tidak

mungkin selesai dalam waktu satu bulan, sehingga hal tersebut juga merupakan pertimbangan hakim dalam memutus. Putusan Nomor 17/Pdt.G/2014/PN.SBR merupakan hasil penemuan hukum oleh hakim yang mempunyai kekuatan mengikat sebagai hukum, karena dituangkan dalam bentuk putusan dan merupakan sumber hukum juga.

- 2) PPJB Nomor 4 Tanggal 3 November 2013 merupakan *partij acta* atau aktanya para pihak yaitu dibuat berdasarkan kesepakatan para pihak. Notaris mempunyai peran sebagai pejabat umum yang mempunyai kewenangan sebagaimana diatur dalam Pasal 15 UUIJP, yaitu membuat akta autentik dan kewenangan lainnya, salah satunya melakukan penyuluhan hukum. Peran Notaris dalam penerapan asas proporsionalitas dapat dilihat dari perjanjian berupa penyuluhan hukum pada tahap perjanjian yaitu tahap pra kontrak dan tahap kontrak, serta dilihat dari luar perjanjian berupa Notaris dalam melaksanakan jabatan maupun profesinya berdasarkan UUIJP dan Kode Etik Notaris. Dalam kasus Turut Tergugat I selaku Notaris belum maksimal menjalankan perannya memberikan penyuluhan hukum, karena perjanjian yang dibuat para pihak belum dibuat secara jelas dan rinci, serta tidak terdapat jangka waktu penyelesaian masjid, sehingga hal tersebut menyebabkan Para Penggugat mengajukan gugatan wanprestasi merasa Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi terhadap PPJB Nomor 4 Tanggal 3 November 2013.

Letak perbedaan keempat tesis tersebut terhadap penelitian yang dilakukan oleh Penulis dengan Aneke Cyntia mempersoalkan permasalahan hukum dalam proses pembelian rumah di Perumahan dan bentuk tanggung jawab Developer. Dwi Nurhayati Fitriyani mempersoalkan hal-hal yang melatarbelakangi timbulnya gugatan konsumen dalam putusan kepada pengembang dan bentuk perlindungan hukum bagi pembeli satuan rumah susun dalam jual beli dengan sistem pemesanan. Sonia Margaretha Saragih mempersoalkan perlindungan hukum terhadap pemegang hak milik atas satuan rumah susun jika hak sekunder tanah berakhir. Imelda Gunawan mempersoalkan pertimbangan hakim dalam putusan dan peran notaris dalam penerapan asas proporsionalitas pada akta perjanjian pengikatan jual beli rumah biasa. Penulis lebih memfokuskan tentang penerapan asas proporsionalitas pada PPJB apartemen secara lunas dan perlindungan hukum dalam PPJB secara bertahap terhadap konsumen dan juga Bank sebagai pihak kreditur.